

青 岛 市 房 屋 专 项 维 修 资 金 管 理 办 法

（2025 年 1 月 16 日青 岛 市 人 民 政 府 令 第 307 号 公 布 自
2025 年 3 月 1 日 起 施 行）

第一章 总 则

第一条 为了加强对房屋专项维修资金的管理，保障房屋共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护房屋专项维修资金所有者的合法权益，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内房屋专项维修资金（以下简称维修资金）的交存、账户管理、使用等活动以及相关监督管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称维修资金，是指专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

第四条 维修资金管理遵循专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市、区（市）人民政府加强对维修资金管理工作的领导，建立与维修资金管理工作的保障机制。

街道办事处（镇人民政府）按照职责，做好维修资金管理的相关工作。

第六条 市维修资金主管部门负责全市维修资金管理的指导和监督，并具体负责市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区维修资金的归集、账户管理和使用监管。

市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区维修资金主管部门负责本辖区维修资金的使用申请受理、方案审核等日常管理工作。

即墨区、胶州市、平度市、莱西市维修资金主管部门按照规定负责本辖区维修资金的归集、账户管理和使用管理。

财政、自然资源和规划、住房城乡建设、应急、市场监管、大数据、消防救援等部门，按照各自职责做好维修资金管理的相关工作。

第七条 市维修资金主管部门应当建立全市维修资金管理信息系统，并纳入物业管理综合信息平台，为业主提供公示、查询、线上表决等服务。

第二章 交 存

第八条 住宅和非住宅房屋业主应当按照规定交存维修资金，但一个业主所有且与其他房屋不具有共用部位、共用设施设备的除外。

属于出售公有住房的，售房单位和购房人应当按照规定交存维修资金。

第九条 维修资金主管部门应当根据管理服务效能、资金保值增值等因素，按照国家、省有关规定确定商业银行作为维修资金的专户管理银行，并开立维修资金专户。

开立维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按照房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按照房屋户门号设分户账。

第十条 商品房（含保障性住房、拆迁安置房，下同）应当按照所拥有房屋的建筑面积交存首期维修资金。配备电梯的房屋按照建筑安装工程每平方米造价的 8% 交存首期维修资金；未配备电梯的房屋或者配备电梯但未设地下车库的底层房屋，按照建筑安装工程每平方米造价的 5% 交存首期维修资金。

市维修资金主管部门应当参照市住房城乡建设主管部门公布的房屋建筑安装工程造价相关指标确定首期维修资金的具体交存标准，并适时调整。

第十一条 商品房的购房人应当在办理房屋交易合同网签时足额交存维修资金。截至竣工交付尚未售出的商品房，由建设单位交存首期维修资金。

业主交存维修资金时，区（市）维修资金主管部门应当核实业主适用的维修资金交存标准。

第十二条 出售公有住房的，购房人应当在签订公有住房出售合同时，按照售房款的 2% 交存首期维修资金；售房单位应当

在收到售房款后，按照多层房屋售房款的 20 %、高层房屋售房款的 30 %，从售房款中一次性提取首期维修资金。

第十三条 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明维修资金交存和结余情况，该房屋分户账中结余的维修资金随房屋所有权同时过户。

第十四条 业主大会成立前，维修资金由维修资金主管部门代行管理。

业主大会成立后，经业主大会依法决定，可以选择自行管理或者代行管理维修资金。选择自行管理的，业主大会应当建立维修资金管理制度，并接受维修资金主管部门的指导和监督。

第十五条 出售公有住房的维修资金，应当由售房单位或者管理单位核对维修资金本金、利息，按照房屋户门号设分户账后，移交至房屋所在地维修资金主管部门管理。

第十六条 业主房屋账户内的维修资金余额不足首期交存额 30 % 的，维修资金主管部门应当向业主委员会、业主发送预警提示，相关业主应当及时续交。

已成立业主大会的，续交方案由业主大会依法决定。未成立业主大会的，续交方案由业主依法共同决定，必要时可以申请房屋所在地的街道办事处（镇人民政府）给予指导。

第十七条 下列资金应当按照规定转入维修资金：

- （一）维修资金的存储利息；
- （二）维修资金的增值收益；

（三）利用房屋共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；

（四）共用设施设备报废后回收的残值；

（五）其他按照规定应当转入的资金。

第十八条 已出售商品房未建立维修资金的，业主应当按照国家、省有关规定补建维修资金。

第三章 使 用

第十九条 维修资金应当用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等设施设备和管线的维修、养护费用；

（三）根据物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的维修和养护费用；

（四）规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等专有部分维修费用；

（五）依法应当由当事人承担的因人为损坏房屋共用部位、共用设施设备所需的修复费用。

第二十条 商品房共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用分摊，有约定的，按照其约定；没有约定或者约定不明确的，应当按照下列规定分摊：

（一）全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（二）单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋内全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；一个单元内一侧房屋业主共有的共用部位、共用设施设备，由该侧房屋的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（四）相邻业主共有的共用部位、共用设施设备，由相邻业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担。

业主分户账中的维修资金余额不足以支付所分摊费用的，差额部分由该业主承担。

已售公有住房之间以及已售公有住房与商品房之间共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用分摊，按照国家、省和市有关规定执行。

第二十一条 维修资金可以用于临时发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由业主一次投票表决一个项目使用维修资金；也可以用于能够提前预见、以延长房屋使用寿命为目的的维修、更新和改造，由业主一次投票表决多个项目且不超过连续 2 年的维修资金使用计划。

第二十二条 使用维修资金对房屋共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造的，由业主委员会组织实施，或者委托物业服务人组织实施；未成立业主委员会的，由相关业主组织实施，或者委托物业服务人组织实施。

第二十三条 使用维修资金的，应当编制使用方案，明确维修、更新和改造的项目内容、工程预算、涉及房屋户门号以及户数、组织方式和验收方式等内容。

第二十四条 维修资金实行自行管理的，其使用按照下列程序办理：

（一）业主委员会或者物业服务人编制使用方案，并将使用方案在小区内显著位置进行公示，公示时间不少于 5 日；

（二）使用方案应当由有利害关系的专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；

（三）业主委员会或者物业服务人将使用方案、表决结果等材料报维修资金主管部门。材料齐全的，维修资金主管部门应当自受理之日起3个工作日内进行备案；

（四）业主委员会或者物业服务人到专户管理银行办理维修资金划转手续，组织工程施工、验收等工作；

（五）维修、更新和改造后，业主委员会或者物业服务人应当在小区内显著位置公示工程验收情况、工程费用的结算以及分摊情况等，公示时间不少于5日。

第二十五条 维修资金实行代行管理的，其使用按照下列程序办理：

（一）业主委员会、物业服务人或者相关业主编制使用方案，并将使用方案在小区内显著位置进行公示，公示时间不少于5日；

（二）使用方案应当由有利害关系的专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；

（三）业主委员会、物业服务人或者相关业主将维修资金使用方案、表决结果等材料报维修资金主管部门。材料齐全的，维修资金主管部门应当自受理之日起5个工作日内进行审核；

（四）维修资金主管部门通知专户管理银行划转不超过预算资金 70 % 的维修资金；也可以按照合同约定，根据工程进度划转维修资金；

（五）业主委员会、物业服务人或者相关业主组织工程施工、验收等工作；

（六）工程竣工验收合格后，业主委员会、物业服务人或者相关业主向维修资金主管部门申请划转工程尾款；

（七）维修、更新和改造后，业主委员会、物业服务人或者相关业主应当在小区内显著位置公示工程验收情况、工程费用的结算以及分摊情况等，公示时间不少于 5 日。

第二十六条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者互联网征求意见的形式表决维修资金使用。

第二十七条 房屋共用部位、共用设施设备发生下列危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情形之一，需要立即进行维修、更新和改造的，可以申请应急使用维修资金：

- （一）屋顶、外墙严重渗漏的；
- （二）电梯发生故障影响正常使用的；
- （三）消防设施发生故障影响正常使用的；
- （四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动的；
- （五）玻璃幕墙炸裂的；
- （六）排水管道堵塞或者爆裂，影响正常使用的；

（七）危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的其他紧急情形。

第二十八条 维修资金实行自行管理的，应急使用按照下列程序办理：

（一）物业服务人或者相关业主发现紧急情况后，立即报告业主委员会，由业主委员会及时现场核实；涉及电梯、消防设施故障的，由相关专业机构出具意见；

（二）业主委员会或者物业服务人提出应急使用方案，报维修资金主管部门。材料齐全的，维修资金主管部门应当自受理之日起 2 个工作日内进行备案；

（三）业主委员会或者物业服务人到专户管理银行办理维修资金划转手续，组织工程施工、验收等工作；

（四）维修、更新和改造后，业主委员会或者物业服务人应当在小区内显著位置公示工程验收情况、工程费用的结算以及分摊情况等，公示时间不少于 5 日。

第二十九条 维修资金实行代行管理的，应急使用按照下列程序办理：

（一）业主委员会、物业服务人或者相关业主发现紧急情况后，立即报告街道办事处（镇人民政府），由街道办事处（镇人民政府）及时组织现场查勘；涉及电梯、消防设施故障的，由相关专业机构出具意见；

（二）业主委员会、物业服务人或者相关业主提出应急使用方案，报维修资金主管部门。材料齐全的，维修资金主管部门应当自受理之日起3个工作日内进行审核；

（三）业主委员会、物业服务人或者相关业主组织工程施工、验收等工作；

（四）工程竣工验收合格后，业主委员会、物业服务人或者相关业主向维修资金主管部门申请划转维修资金；也可以按照合同约定，根据工程进度申请划转维修资金；

（五）维修、更新和改造后，业主委员会、物业服务人或者相关业主应当在小区内显著位置公示工程验收情况、工程费用的结算以及分摊情况等，公示时间不少于5日。

第三十条 发生本办法第二十七条规定的紧急情形，业主委员会、物业服务人或者相关业主未按照规定对房屋共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造的，经居（村）民委员会协调后仍未采取措施排除险情的，可以由街道办事处（镇人民政府）按照第二十九条规定的程序组织代修，代修费用依法从维修资金中列支。

发生本办法第二十七条规定的紧急情形，不及时排除险情，将严重危及人身安全、房屋使用安全和公共安全，业主委员会、物业服务人或者相关业主先行垫付资金对房屋共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造的，按照规定经工程竣工验收合格和公示后，可以依法申请从维修资金中列支。

第三十一条 维修资金使用按照规定实行工程造价审核、工程监理等第三方监督服务。

市维修资金主管部门应当制定维修资金使用的具体规定，并向社会公布。

第三十二条 维修资金划转应当通过转账结算，不得支取现金。

第三十三条 鼓励探索建立维修保险制度。经业主依法共同决定，可以依法使用维修资金购买房屋共用部位、共用设施设备保险。

第四章 监督管理

第三十四条 维修资金主管部门应当会同住房城乡建设等部门建立公共数据共享，共同做好维修资金收交工作。

第三十五条 房屋灭失的，房屋分户账中结余的维修资金应当返还业主；出售公有住房的售房单位提取的维修资金结余部分，应当返还售房单位，或者按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第三十六条 维修资金主管部门应当加强对维修资金专户管理银行协议履行情况的监督评价，定期与专户管理银行核对维修资金账目，每年向社会公示维修资金收支、增值收益等。

第三十七条 维修资金主管部门应当建立维修资金查询制度，公开查询渠道，接受业主对维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询，并接受社会监督。

第三十八条 在确保维修资金安全和正常使用的前提下，维修资金主管部门可以按照国家 and 省有关规定，结合房屋建成年代、维修资金使用量和资金流动性等因素，将维修资金用于购买国债或者短期、中长期组合存款。

维修资金增值收益应当按照年度转入业主维修资金分户账。

第三十九条 维修资金主管部门应当按照规定定期对维修资金管理情况开展财务审计，并依法接受财政部门的财务监督和审计部门的审计监督。

第五章 法律责任

第四十条 对违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已经规定法律责任的，从其规定。

第四十一条 维修资金主管部门、街道办事处(镇人民政府)和其他有关部门工作人员在维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由相关部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十二条 本办法下列用语的含义：

房屋共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋内业主或者结构相连的不同楼幢房屋业主共有的部位。主要包括房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由房屋业主共有的附属设施设备。主要包括电梯、天线、照明、消防设施、单元门、避雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四十三条 本办法自 2025 年 3 月 1 日起施行。2011 年 11 月 18 日青岛市人民政府公布的《青岛市房屋专项维修资金管理辦法（试行）》（青岛市人民政府令第 215 号）同时废止。